

## Résultats S1 2008 : solidité du modèle et forte génération de cash-flows

### Triplement du Résultat Courant

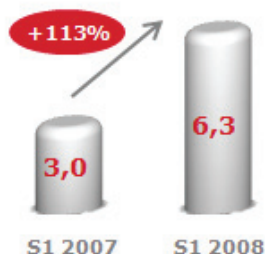
### Progression de l'ANR : + 6% à 45,9 € par action

**Paris, le 29 août 2008**

Foncière INEA (ISIN : FR0010341032), annonce aujourd'hui ses résultats pour le 1<sup>er</sup> semestre clos au 30 juin 2008.

- **Résultats du 1<sup>er</sup> semestre 2008 : forte progression du résultat courant et du cash-flow**

**Loyers (en M€)**



IFRS en K€	S1 2008	S1 2007	Δ
<b>Loyers</b>	<b>6 333</b>	2 972	+ 113%
Charges locatives refacturées	-1355	-620	
Dotation aux amortissements	-1 939	-1 016	
Frais de fonctionnement	-759	-662	+15%
<b>Résultat courant</b>	<b>2 280</b>	674	+238%
Résultat sur cessions	0	1 585	
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>2 280</b>	2 259	+1%
Résultat financier	-478	853	
Impôt / Exit Tax	0	-1 033	
<b>Résultat net</b>	<b>1 851</b>	2 068	-10%
<b>EBITDA courant</b>	<b>4 219</b>	1 690	+150%
<b>Cash-flow courant</b>	<b>3 741</b>	1 510	+148%

**Résultat courant (en M€)**



Les résultats du 1<sup>er</sup> semestre 2008 démontrent la solidité du modèle développé par Foncière INEA, générateur de cash-flows. Le résultat courant s'établit à 2,3 M€ (3,4 fois celui du 1<sup>er</sup> semestre 2007) et progresse 2 fois plus vite que les loyers; traduisant à la fois la montée en puissance du patrimoine et la bonne maîtrise des frais de fonctionnement.

Le résultat opérationnel est stable à 2,3 M€ malgré l'absence de plus-value de cession d'actif (1,6 M€ au 1<sup>er</sup> semestre 2007). Des cessions d'actifs sont prévues au 2<sup>nd</sup> semestre 2008.

Le résultat net part du Groupe marque un repli limité de 10% pour s'établir à 1,9 M€.

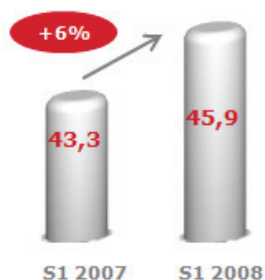
### Cash-flow (en M€)



L'augmentation du cash-flow comme de l'EBITDA, respectivement de +148% et +150% au 30 juin 2008, témoigne de la solidité de la croissance de Foncière INEA.

- **Progression solide de l'ANR dilué<sup>1</sup> : confirmation de la pertinence du positionnement immobilier**

### ANR (en € / action)



Par action (en €)	30/06/08	31/12/07	Δ
Actif net réévalué de liquidation	45,90	43,30	+6,0 %
Actif net réévalué de reconstitution	47,50	44,78	+6,1 %

<sup>1</sup> Le nombre d'actions diluées est égal au nombre d'actions composant le capital social soit 2.765.702 majoré des actions « dilutives » (343.104) au sens des normes IFRS résultant de l'exercice des BSPCE, à ce jour non exercés.

La progression de l'ANR sur le 1<sup>er</sup> semestre résulte pour trois quarts de la revalorisation du patrimoine existant et pour un quart de l'entrée dans le patrimoine des nouveaux immeubles livrés sur la période. Au vu des expertises immobilières réalisées au 30 juin 2008, le taux de capitalisation global ressort à 7,22 % contre 7,18% au 31 décembre 2007. Cette stabilité démontre la bonne résistance du portefeuille de la Société dans le contexte immobilier actuel et le positionnement judicieux de Foncière INEA sur des actifs neufs en Régions.

Le cours de bourse actuel (31,00 €) présente une décote de 33 % par rapport à l'ANR dilué de liquidation.

- **Structure financière saine**

IFRS en M€	30/06/2008	31/12/2007
Actifs non courants (investissements)	177,0	156,7
Trésorerie et disponibilités	16,1	11,3
Autres actifs courants	11,3	6,4
<b>Total Actifs</b>	<b>204,4</b>	<b>174,4</b>
Fonds propres	100,3	100,8
Dettes financières	81,5	59,9
Passifs courants	22,6	13,7
<b>Total Passif</b>	<b>204,4</b>	<b>174,4</b>
<b>Loan to Cost</b>	<b>44%</b>	<b>37%</b>
<b>Loan to Value</b>	<b>39%</b>	<b>31%</b>

Au 30 juin 2008, la société dispose de lignes de crédit autorisées et non tirées de 70 M€.

Fin juillet, Foncière INEA a en outre signé un financement additionnel de 50 M€ auprès d'un pool bancaire mené par Natixis, assurant ainsi le complet financement des engagements (horizon 2010) de la Société.

Les éléments au 30 juin ne prennent, bien entendu, pas en compte l'émission d'OCEANE réalisée début juillet 2008 pour un montant de 34 M€.

La Société dispose donc, aujourd'hui, de ressources financières en adéquation avec son plan de développement.

- **Perspectives : accélération des livraisons au 2<sup>nd</sup> semestre**

Au 2<sup>nd</sup> semestre, les immeubles à livrer qui représentent 2/3 des livraisons de l'année sont d'ores et déjà loués à 70% (100% en prenant en compte les garanties locatives).

A fin 2008, seul 60% du patrimoine sera en service, le solde constituant un gisement de croissance en termes de revenus locatifs pour les années à venir.

Philippe Rosio, Président du Directoire de Foncière INEA conclut : « *Dans un environnement économique et financier plus difficile, la performance du 1<sup>er</sup> semestre démontre la capacité réelle de Foncière INEA à générer du cash-flow. Le succès récent de l'émission d'OCEANE permet à la Société d'envisager avec sérénité ses prochains développements. Les conditions actuelles de marché, ainsi que notre solide capacité financière, devraient nous permettre de saisir de nouvelles opportunités d'investissement afin d'atteindre un patrimoine de 500 M€ à fin 2009, tout en maintenant un rendement élevé, supérieur à 8%. »*

### **Prochain communiqué :**

**Chiffre d'affaires du 3<sup>e</sup> trimestre 2008 : 23 octobre 2008 après la clôture des marchés**

#### **A propos de Foncière INEA ([www.inea-sa.eu](http://www.inea-sa.eu))**

Créée par ses 3 dirigeants actuels, en mars 2005, Foncière INEA investit dans l'immobilier d'entreprise sur des actifs neufs en Régions avec une volonté de création de valeur à l'acquisition.

Au 30 juin 2008, Foncière INEA dispose d'un patrimoine de 92 immeubles neufs, principalement à usage de bureaux, de plateformes de messagerie et de locaux d'activités, localisés dans 22 métropoles régionales, d'une surface utile totale de 234 320 m<sup>2</sup> et d'une valeur d'acquisition de 321,2 M€. Ce portefeuille offre un rendement locatif net de 8,11%.

La mise en œuvre de cette stratégie positionne aujourd'hui Foncière INEA comme une valeur de croissance, offrant un profil à la fois rentable et défensif dans l'immobilier coté.

Compartiment C **Euronext Paris de NYSE Euronext** - ISIN : FR0010341032

Reuters : INEA.PA - Bloomberg : INEA FP

Membre des indices IEIF Foncières et IEIF Immobilier France

Membre de l'indice CAC Allshares

#### **Contacts**

##### **FONCIERE INEA**

Philippe Rosio  
Président du Directoire  
Tél. : +33 (0)1 42 86 64 40  
[p.rosio@inea-sa.eu](mailto:p.rosio@inea-sa.eu)

##### **NewCap.**

Communication financière  
Emmanuel Huynh / Steve Grobet  
Tél. : +33 (0)1 44 71 94 94  
[inea@newcap.fr](mailto:inea@newcap.fr)